

# HEULWEG 3 A BARENDRECHT



Vraagprijs € 1.595.000 k.k.

**PRACHTIGE EN ZEER LUXE AFGEWERKTE  
VRIJSTAANDE WONING GELEGEN AAN DE  
RAND VAN DE WIJK SMITSHOEK**

# WELKOM

## BARENDRECHT-SMITSHOEK

Stijlvol, modern en tot in perfectie afgewerkt: deze vrijstaande villa uit 2022 is een woning waar luxe, comfort en functionaliteit samenkomen op het hoogste niveau. Hier is werkelijk aan alles gedacht. Met recent vernieuwde badkamers en keuken (2024), hoogwaardige materialen en een uitzonderlijk afwerkingsniveau biedt deze woning een woonbeleving die moeiteloos aansluit op de wensen van de meest veeleisende koper.

Bij aankomst valt direct de statige uitstraling en de verzorgde ligging op. Eenmaal binnen wordt u verwelkomd in een indrukwekkende hal waar ruimte, licht en luxe samenkomen. De markante trapopgang, maatwerk kasten en hoogwaardige afwerking zetten direct de toon voor de rest van de woning. Grote raampartijen zorgen overal voor een prachtige lichtinval, terwijl de combinatie van paneeldeuren, vloerverwarming en verfijnde materialen een warme en elegante sfeer creëert.

De woning is ontworpen voor optimaal leefcomfort. Denk aan lange avonden dineren in de riante woonkeuken met familie en vrienden, terwijl de openslaande deuren naar de tuin een naadloze verbinding tussen binnen en buiten creëren. Of geniet van rust en privacy in één van de vijf slaapkamers, terwijl de luxe badkamers zorgen voor een dagelijks wellnessgevoel. De multifunctionele ruimte op de begane grond, momenteel ingericht als kapsalon met eigen entree, biedt daarnaast talloze mogelijkheden, zoals een kantoor aan huis, praktijkruimte of slaapkamer.

Ook de ligging is ideaal: aan de rand van Barendrecht, nabij de Voordijk, met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels zijn te vinden bij het Hof van Portland en Carnisse Veste, terwijl scholen, kinderopvang en openbaar vervoer zich op korte afstand bevinden. Voor ontspanning en natuur liggen de Rhoonse en Carnisse Grienden om de hoek, en sportliefhebbers kunnen terecht bij de vele verenigingen in de directe omgeving. Hier woont u rustig, maar toch uiterst centraal.

De fraai aangelegde tuin rondom de woning maakt het geheel compleet. Met meerdere terrassen, strak kunstgras en een moderne afwerking is dit een plek waar u het hele jaar door kunt genieten, van een kop koffie in de ochtendzon tot lange zomeravonden met vrienden.

Een woning als deze komt zelden op de markt: een perfecte combinatie van luxe, ruimte, duurzaamheid en veelzijdigheid op een uitstekende locatie.







WOONOPPERVLAKTE

271 m<sup>2</sup>

INHOUD

877 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

436 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2022

KAMERS

7

SLAAPKAMERS

5



**TYPE WONING:**

vrijstaande woning

**TUINLIGGING:**

rondom

**ENERGIELABEL:**

A++

**OPLEVERING:**

in overleg















## OMSCHRIJVING

### BEGANE GROND:

De royale entree vormt een indrukwekkend visitekaartje van de woning. De hal biedt toegang tot vrijwel alle vertrekken en is voorzien van maatwerk kasten onder de trap voor garderobe en schoenen. De keramische parketvloer in combinatie met vloerverwarming zorgt voor een warme en luxe uitstraling.

De woonkamer aan de voorzijde is een sfeervolle leefruimte met grote raampartijen voorzien van stijlvolle raamverdeling. Hier geniet u van rust en comfort, met als extra luxe een airco-installatie. Via elegante paneeldeuren bereikt u de woonkeuken aan de tuinzijde.

De woonkeuken is zonder twijfel het hart van het huis. Deze ruimte is ontworpen voor het echte leven: koken, samenkomen en genieten. Het royale kookeiland in taupe hoogglans vormt een prachtig contrast met de donkere houten kastenwand. Uiteraard is de keuken voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, waaronder twee koel-vriescombinaties, een combi-oven, combi-stoomoven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker Cube. Openslaande deuren aan zowel de zij- als achterzijde zorgen voor een directe verbinding met de tuin.

De badkamer op de begane grond is stijlvol afgewerkt in warme beige tinten en voorzien van een inloopdouche met glazen reliëfwand en een fraai houten wastafelmeubel met witte wastafel geïntegreerd in het blad. Alle kranen zijn van het hoogwaardige merk Hotbath.

De multifunctionele ruimte (momenteel kapsalon) beschikt over een eigen entree vanaf de oprit en is ideaal als praktijkruimte, kantoor of slaapkamer. Aangrenzend bevindt zich de technische ruimte met warmtepomp en boiler.

Het toilet is ruim opgezet en luxe uitgevoerd met een ingebouwd bidet en een vrijstaand fonteintje, geheel in dezelfde stijlvolle beige afwerking.

### EERSTE VERDIEPING:

De ruime overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers, beide voorzien van grote raampartijen, een pvc-vloer met vloerverwarming en een prettige lichtinval.

Een absolute meerwaarde is de aparte wasruimte, voorzien van maatwerkkasten in beige tinten. Hier zijn de wasmachine en droger op ergonomische werkhoogte geplaatst en is er volop bergruimte.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte met hangend toilet, bidet en fonteintje, eveneens stijlvol afgewerkt.

De luxe badkamer is een ware ontspanningsruimte met een ligbad, ruime inloopdouche met glazen reliëfwand en een dubbel houten wastafelmeubel met twee waskommen. De hoge spiegels met geïntegreerde verlichting en de Hotbath kranen maken het geheel compleet.

### TWEEDE VERDIEPING:

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte dankzij de hoge plafonds en zichtbare houten balken, wat zorgt voor een karaktervolle en warme uitstraling.

De master bedroom (slaapkamer 3) is een luxe en comfortabele ruimte met vaste kastenwand, airconditioning en een indrukwekkend hoog plafond. Een perfecte plek om tot rust te komen.

Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers (4 en 5), eveneens voorzien van hoge plafonds en houten balken, ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer.

# DETAILS VAN DE WONING

## ALGEMENE INFO

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	2022
Oplevering en aanvaarding	in overleg

## ENERGIE & KOSTEN

Energie label	A++
---------------	-----

## OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	271 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	436 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Inhoud	877 m <sup>3</sup>

## ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 1.307.000,-
OZB (eigenaar)	€ 1.146,-
Waterschapslasten	€ 918,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 744,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 450,- / € 43,-

## BIJZONDERHEDEN

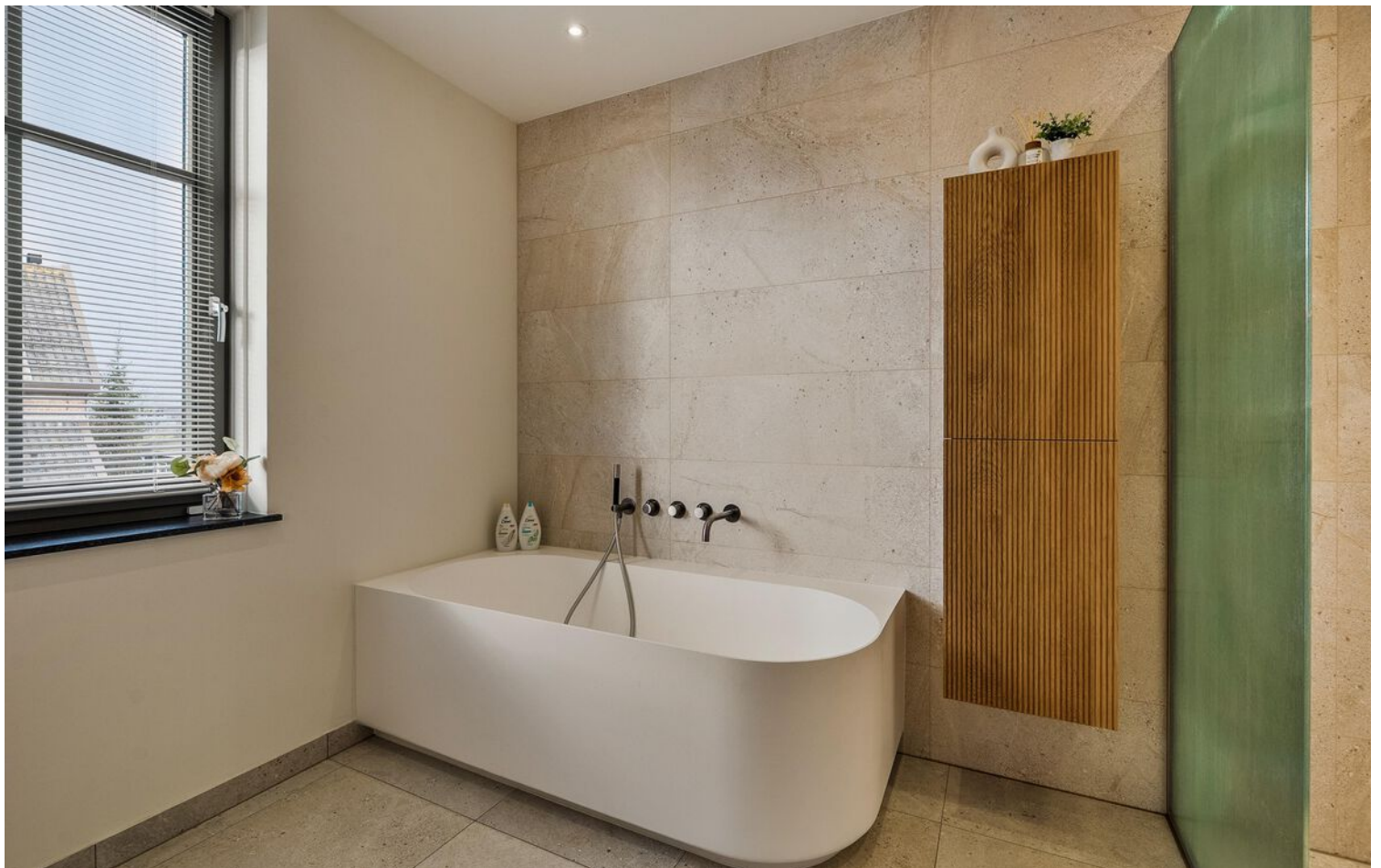
- Bouwjaar 2022, keuken en badkamers vernieuwd in 2024
- Vrijstaande woning met tuin rondom
- Zeer luxe afwerkingsniveau door de gehele woning
- 5 volwaardige slaapkamers
- 2 complete badkamers en 2 toiletruimtes
- Multifunctionele ruimte met eigen entree (kantoor/praktijk/slaapkamer)
- Oplaadpunt voor elektrische auto
- Buitenverlichting rondom de woning
- Airconditioning merk Toshiba model Haori Design
- Waterontharder (voor behoud van sanitair en huishoudelijke apparatuur)
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Warmtepomp en 29 zonnepanelen (energiewaardig)
- Luxe Siemens SLX Pure woonkeuken met high-end apparatuur
- Gehele woning voorzien van top-down/bottom-up Luxaflex en horren

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.



























# PLATTEGROND



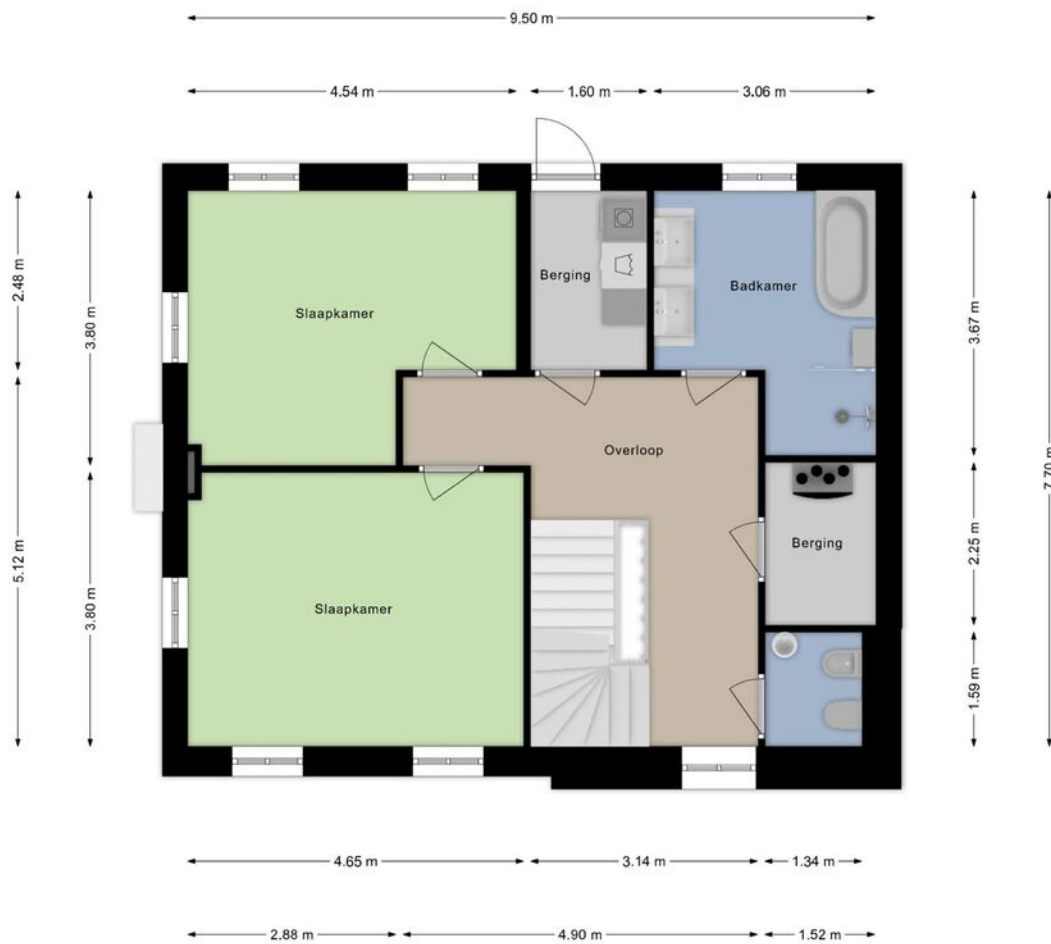
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)

# HET KOPEN VAN EEN WONING

**Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.**

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

## UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

## KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

## BEDENKIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

## WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

## NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

## ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwiteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

## **KOSTEN KOPER**

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u

maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als

grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

## **VOORBEHOUD FINANCIERING**

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het

financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

## **BOUWTECHNISCHE KEURING**

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij.

De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

## **VERBORGEN GEBREKEN**

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u

te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor

u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

## FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

## BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

**Uw REMAX makelaar**

## DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om  
onze GRATIS Woning app  
te downloaden!



Download on the  
App Store

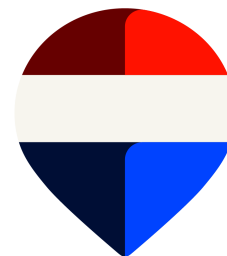


GET IT ON  
Google Play



**REMAX**  
MAKELAARSGROEP

# AANTEKENINGEN



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



**Michel**  
**michel@koosrook.nl**  
**06 54 25 38 21**

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheek traject
- Afspraak op kantoor REMAX
- Second opinion

# GRATIS WAARDEBEPALING

## ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



### Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



# ZOEKERSFORMULIER

## OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

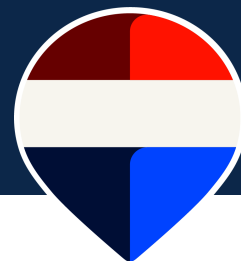
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

**Scan de QR code met je mobiel!** Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

[mbos@remax-mg.nl](mailto:mbos@remax-mg.nl)

[www.marco-bos.nl](http://www.marco-bos.nl)

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)



### NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

# REMAX

## MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

[barendrecht@remax.nl](mailto:barendrecht@remax.nl) | 0180-615233

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)

Vastgoed  
Ned.

